

## ALLEGATO 3

**5-07599 Fragomeli: Chiarimenti sull'applicazione del *Superbonus* a talune fattispecie di interventi sul patrimonio edilizio.****TESTO DELLA RISPOSTA**

Con il documento in esame gli Onorevoli interroganti chiedono una serie di chiarimenti per risolvere talune problematiche applicative in materia di *bonus* fiscali edilizi e di *Superbonus*.

In particolare, gli Onorevoli ritengono opportuno chiarire:

a) se l'ampliamento dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica di proprietà di un privato, presente su un lastrico solare condominiale, ovvero l'installazione di un nuovo ulteriore impianto fotovoltaico sul medesimo lastrico solare destinato all'alimentazione del medesimo possano essere considerati « intervento su singola unità immobiliare », dando quindi la possibilità di usufruire del *bonus* mobili per acquisti da destinare all'arredo dell'unità immobiliare di proprietà del soggetto proprietario dell'impianto fotovoltaico, o se debba essere invece essere considerata come « intervento su parti comuni di edifici residenziali »;

b) se possano essere ricomprese nel cosiddetto « *bonus verde* », da ultimo prorogato al 2024 dalla legge di bilancio 2022, anche i sistemi di illuminazione e i complementi d'arredo delle medesime aree verdi;

c) se la proroga al 31 dicembre 2025 per gli interventi di ristrutturazione a mezzo demolizione e ricostruzione disposta dall'articolo 1, comma 28, lettera e) della legge 30 dicembre 2021, n. 234, che ha modificato il comma 8-bis, dell'articolo 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, interessa anche gli edifici unifamiliari.

d) se, nel caso ci siano interventi plurimi (*ecobonus*, *bonus* ristrutturazione 50 per cento, *sismabonus* ed *Ecobonus* 110

per cento), la realizzazione, entro il 30 giugno 2022, del 30 per cento dell'intervento complessivo sulle unità familiari può riferirsi a tutti gli interventi previsti dalla pratica edilizia nel suo complesso (quindi non solo quelli riguardanti il *Superbonus* 110 per cento) e che, pertanto, il rispetto di tale percentuale sia soddisfatto anche nel caso in cui gli interventi progettati oggetto di *Superbonus* non abbiano raggiunto il 30 per cento dello stato di avanzamento dei lavori;

e) se le spese per le sonde geotermiche possano essere ricomprese nel massimale dei pannelli solari;

f) se la realizzazione dei lavori relativi al *Superbonus* costituisce comunque manutenzione straordinaria ai sensi dell'articolo 119, comma 3-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020 e pertanto se possono essere autorizzati tali lavori con l'approvazione in assemblea condominiale, ai sensi del comma 9-bis, del medesimo articolo 119, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio anche qualora vi sia un'alterazione del decoro architettonico.

Al riguardo, sentiti i competenti Uffici dell'Amministrazione finanziaria, si rappresenta quanto segue.

In merito al primo quesito, si evidenzia che, così come chiarito, da ultimo, con la circolare dell'Agenzia delle entrate del 25 giugno 2021, n. 7/E, per beneficiare della detrazione per l'acquisto di mobili e di taluni grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione, di cui all'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (cosiddetto « *bonus mobili* »), spettante ai

contribuenti che fruiscono della detrazione prevista dall'articolo 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è necessario che l'intervento edilizio sia riconducibile almeno alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *b*), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (cosiddetto « Testo Unico dell'Edilizia »).

Rientrano in tale categoria anche gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, quale l'installazione di una stufa a *pellet* o di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Ciò in quanto, ai sensi dell'articolo 123, comma 1, del citato D.P.R. n. 380 del 2001, gli interventi finalizzati all'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

Peraltro, nella richiamata circolare n. 7/E del 2021, è stato ribadito che la fruizione del *bonus* mobili spetta anche a seguito di interventi edilizi su parti comuni di edifici residenziali, compresi quelli di manutenzione ordinaria, a condizione che i mobili acquistati siano finalizzati all'arredo delle parti comuni (ad esempio, guardiole, appartamento del portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, e altro) e non all'arredo della propria unità immobiliare.

Nel caso, come quello rappresentato, di « ampliamento dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica di proprietà di un privato, presente su un lastrico solare condominiale » ovvero di « installazione di un nuovo ulteriore impianto fotovoltaico sul medesimo lastrico solare destinato all'alimentazione » dell'impianto fotovoltaico già installato (e, quindi, presumibilmente, sempre al servizio dell'unità immobiliare del singolo condomino), trattandosi, in entrambi i casi, di « intervento su singola unità immobiliare » (seppur realizzato sul lastrico solare condominiale), riconducibile agli interventi di manutenzione straordinaria, sarà quindi possibile, per il condomino, proprietario di tale impianto, fruire anche del *bonus* mobili.

Con riferimento al quesito con cui si chiede se possano essere ricomprese nel cosiddetto « *bonus verde* » anche i sistemi di illuminazione e i complementi d'arredo delle medesime aree verdi, l'Agenzia delle entrate fa presente che l'articolo 1, comma 12 e seguenti, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio per il 2018) ha previsto, a partire dall'anno di imposta 2018, una detrazione dall'imposta lorda (IRPEF) pari al 36 per cento delle spese documentate e sostenute per la « sistemazione a verde » di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi, nonché per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (cosiddetto « *bonus verde* »). La disposizione è stata, da ultimo, prorogata dall'articolo 1, comma 38, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio per 2022), al 31 dicembre 2024. Come indicato nella richiamata circolare n. 7/E del 2021, sono agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, consistente nella sistemazione a verde *ex novo* o nel radicale rinnovamento dell'esistente.

È, pertanto, agevolabile l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione e non il solo acquisto di piante o altro materiale. In tale contesto, si ritiene che non rientrino le spese per i sistemi di illuminazione e i complementi d'arredo delle medesime aree verdi.

Per quanto attiene, invece, alla possibilità di fruizione della proroga per gli interventi di ristrutturazione a mezzo demolizione e ricostruzione anche per gli edifici unifamiliari, si evidenzia che l'articolo 1, comma 28, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio per il 2022), ha apportato diverse modifiche all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, definendo, tra l'altro, il nuovo orizzonte temporale delle agevolazioni per il *Superbonus* attraverso la sostituzione del comma 5-*bis*, a tenore del quale è attualmente stabilito che: « Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera *a*), e dai soggetti di cui

al comma 9, lettera *d-bis*), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025. Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera *b*), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo ».

Ciò posto, si osserva che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono richiamati espressamente dal primo periodo del citato comma 8-*bis*, nel quale sono disciplinati gli interventi su edifici diversi da quelli unifamiliari, ritenendosi pertanto che la proroga, prevista dal suddetto primo periodo, sino al 31 dicembre 2025, non si applichi agli « edifici unifamiliari », ai quali, invece, fa riferimento la disciplina di cui al secondo periodo della medesima disposizione.

In merito, poi, al quesito con il quale si intende conoscere se – ai fini del raggiungimento della soglia del 30 per cento, richiesta per l'applicazione della disciplina di cui al comma 8-*bis* dell'articolo 119 agli interventi effettuati su unità unifamiliari –

sia necessario che « gli interventi progettati oggetto di *Superbonus* » abbiano raggiunto il 30 per cento dello stato di avanzamento dei lavori, l'Agenzia delle entrate fa presente di aver già fornito chiarimenti al riguardo con la *Faq* n. 3 del 2022, « secondo cui la predetta percentuale va commisurata all'intervento complessivamente considerato ». A tali fini, pertanto, non rileva lo stato di avanzamento relativo ai singoli interventi, anche ove questi ultimi riguardino interventi che danno diritto alla detrazione cosiddetto *Superbonus*.

Con riferimento, poi, alle spese per le sonde geotermiche, il Ministero per la transizione ecologica, nel fornire precisazioni circa la previsione di massimali per le spese sostenute per le pompe di calore geotermiche diversi dai massimali fissati per i pannelli solari, ha sottolineato che indicazioni puntuali in merito saranno fornite con apposito decreto ministeriale prossimo alla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*.

Con riferimento, infine, al quesito volto con cui si chiede di chiarire se la realizzazione dei lavori relativi al *Superbonus* costituisca comunque manutenzione straordinaria ai sensi dell'articolo 119, comma 13-*ter*, il competente Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili fa presente che la risposta dovrebbe essere di carattere affermativo dato il tenore letterale del primo periodo del comma 13-*ter* dell'articolo 119 che stabilisce che « gli interventi (...) anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ».